

Hyresavtal och upphandling för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2

Hemställan från idrottsnämnden

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 30 maj 2022

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2 enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. Idrottsnämnden uppdras att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 2 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Ernlund anför följande.

Ärendet

Under 2021 beslutade idrottsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB (Nystad) för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsnämnden och Nystad arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya idrottshallarna. Avtalsförslagen möjliggör uppförande av tre stycken nya fullstora idrottshallar inom Herbariet 2. Hyresavtalet för de nya hallarna föreslås löpa på 20 år med preliminär tillträdesdag 1 augusti 2024.

Projektgenomförandebilagan reglerar parternas mellanhavanden under projektets genomförande fram till det att idrottshallarna har färdigställts och tillträts av staden. Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). De upphandlade avtalen kommer därefter att över-

föras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallarna.

Kommunfullmäktige beslutade den 30 maj 2022 att återremittera ärendet med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att genom att involvera fler privata aktörer ökar stadens förmåga att tillgodose den stora volym lokaler som efterfrågas i en växande stad. Stadsledningskontorets bedömning är att platsen är lämplig för anläggningar som stärker idrottsutbudet inom stadsdelen.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att samarbetet med den privata aktören i detta projekt är en förutsättning för att utöka utbudet av idrottsanläggningar.

Mina synpunkter efter minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige beslutade den 30 maj 2022 att återremittera ärendet med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss. Jag anser att förslaget är väl berett och bidrar till att uppfylla stadens målsättningar.

Enligt stadens strategi för idrottsanläggningar finns ett behov av 27 idrotts- hallar till 2030. Hyresavtalet innebär att tre nya fullstora hallar kan uppföras och stå klara 2024. Stadsledningskontoret konstaterar i sitt tjänsteutlåtande att samarbetet med den privata aktören är en förutsättning i detta projekt då det är låg sannolikhet att idrottsnämnden skulle uppfört dessa hallar inom den egna organisationen i närtid. Behovet av anläggningar i hela staden är skriande och trots att stadens investeringsbudget för idrottsanläggningar är historiskt hög kan inte alla projekt prioriteras att genomföras i egen regi de närmsta åren.

Ärendet är också i linje med stadens ambition att utöka samarbetet med privata aktörer. I den snabbt växande staden behöver privata aktörer involveras i samhällsbyggandet för att tillgodose behovet av anläggningar. Genom att samarbeta med privata aktörer kan vi minska stadens låneskuld samtidigt som pengar frigörs i investeringsbudgeten. Samtidigt kan lärdomar av att samarbe-

ten med privata aktörer vad gäller exempelvis styrning och uppföljning, kostnadseffektivisering, genomförande och förvaltning tillgodogörs staden och stärka den egna förmågan att driva egna kostnadseffektiva projekt.

Bilagorna i ärendet är belagda med sekretess enligt OSL 19 kap §§ 1 och 3 till skydd för det allmännas ekonomiska intresse. I upphandlingsärenden är ekonomiska bilagor belagda med sekretess för att optimera stadens förutsättningar inför kommande förhandlingar. Det handlar om att vara ansvarsfulla med skattebetalarnas pengar.

I enlighet med vad som framkommer i stadsledningskontorets tjänstelåtande har det bostadsbyggande som nämns i återremissen saknat förutsättningar för genomförande. Platsen är lämplig för idrottsanläggningar vilket behövs i stadsdelen.

Mina synpunkter före minoritetsåterremiss

Stockholm lider av en stor brist på idrottsanläggningar och det är därför väldigt glädjande att vi nu fattar beslut om dessa hyresavtal. Tre stycken nya fullstora idrottshallar kommer att uppföras i staden och utgöra ett värdefullt tillskott för skolor och föreningsliv.

Idrottshallarna kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver samt följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet vilket är viktigt i en hållbart växande stad.

Genom att aktivt utöka samarbetet med privata aktörer som vill investera i Stockholmsidrotten kan vi växla upp arbetet med att bygga ikapp bristen på idrottsanläggningar. När vi krockar arm med privata aktörer frigör vi medel i stadens investeringsbudget vilket gör att fler ny- och reinvesteringar i stadens idrottsanläggningar möjliggörs. Samtidigt som vi utökar samarbetet med privata aktörer genomför vi i den grönbåa majoriteten rekordstora investeringar i befintliga och nya idrottsanläggningar.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Hyresavtal och tillhörande bilagor samt ekonomisk redovisning. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
3. Underbilagor till hyresavtalet. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Karir Kasirga (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

- Att avslå förslaget till hyresavtal och upphandling enligt OPS-modell för idrottshallar inom Herbariet 2.
- Att därutöver anföra

Kommunen är skyldig att ha god ekonomisk hushållning i all sin verksamhet vilket vi menar att ärendets förslag går stick i stäv mot.

På kommunfullmäktiges sammanträde 30 maj minoritetsåterremitterades ärendet därför av oppositionen, men den politiska majoriteten har inte visat något som helst intresse för att ta fullmäktiges frågor på allvar. Den skyndsamma hanteringen av återremissen är lika anmärkningsvärd som oseriös.

Fullmäktige får sålunda inte fått den av oss begärda offentliga och tydliga jämförelse av de kostnader och de rådighetsaspekter som vägvalen mellan att hyra eller äga innebär vid långsiktiga behov av samhällsfastigheter. Det kan rimligen bara tolkas som att en sådan jämförelse, i likhet med hittillsvarande empirisk forskning, inte skulle visat sig vara ekonomiskt fördelaktig för Stockholms stad. Och att den grönbåa majoriteten inte vill visa upp dessa siffror i offentligheten. Alternativet att de inte skulle ha gjort en sådan jämförelse är än värre.

I stället används ärendet för att underkänna rapporten från Kommuninvest som kunskapsunderlag för stadens investeringar och det klargörs att majoriteten medvetet inte rustat staden för att leda och genomföra stora samtidiga projekt. Det är dock värt att notera att varken den politiska ledningen eller stadsledningskontoret i sak redovisar några invändningar kring de kunskapsunderlag som finns från SKR och Riksgälden som hävdar samma empiri.

Vidare konstateras att avtalsupplägget inte har bedömts som finansiell leasing, utan någon motivering alls. Därtill används upphandlingarna som argument för att kunna lära sig att välja mellan att äga eller att hyra – i framtiden! Mycket talar för att det kommer bli en för skattebetalarna dyrköpt lärdom för att det politiska styret på egen hand ska lära sig om privatiseringarnas konsekvenser.

Syftet med en minoritetsåterremiss är att motverka att fullmäktige fattar kortsiktiga och framförhastade beslut. Vi är mycket bekymrade över att den politiska ledningen inte har mer respekt för den demokratiska processen och för kommunfullmäktiges rätt att kräva bättre förankring i ärenden som får stora ekonomiska konsekvenser för staden och invånarna.

Stockholm behöver fler idrottshallar. Den nuvarande politiska majoriteten har misslyckats med flera projekt för att man velat pröva ideologiska utförsäljningar. Ett sådant exempel är Vårbergs IP som blivit uppskjutet.

Avseende Herbariet 2 föreslås nu den OPS-lösning som avfärdats i multipla nationella och internationella utvärderingar och granskningar. Några sådana är de kartläggningar som gjorts av Riksgälden, Kommuninvest och SKR. Det står utom allt rimligt tvivel att på sikt är inhyrning i privata fastigheter betydligt dyrare för skattebetalarna jämfört med när staden själv äger. Det är slöseri med stockholmarnas pengar att gå till väga på det vis som majoriteten vill.

Idrottsförvaltningen skriver att skillnaden i hyreskostnad jämfört med om staden självt byggt och ägt hallarna kommer att öka över tid. Hur mycket dyrare det kommer att bli är dock dolt för skattebetalarna eftersom denna del i ärendet är sekretessbelagd. Även i förvaltningens underlag för budget 2023 skriver man:

”Nämndens kostnad för hyror beräknas öka med relativt stora belopp under budgetperioden. Därutöver tillkommer även ökade hyreskostnader under budgetperioden för anläggningar som hyrs av andra hyresvärdar än fastighetsnämnden.”

Det ekonomiska argumentet för att använda den typ av OPS-lösningar som detta projekt är ett exempel på håller alltså inte. I den blågröna budgeten kan vi läsa att staden ska se till att privata företag köper och investerar i så kallade samhällsfastigheter, alltså skolbyggnader, förskolebyggnader, idrottshallar, äldreboenden etc. Syftet med privatiseringen av samhällsfastigheter är, enligt den moderatledda majoriteten, att minska stadens låneskuld. Argumentationen om låneskulden tonas dock ned i det aktuella ärendet och istället motiveras privatiseringen av det ”är låg sannolikhet att idrottsnämnden skulle uppfört hallarna inom den egna organisationen” samt att ”hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolymerna i det fall kapitalkostnader och räntor ökar eller för att resurser saknas i den egna organisationen är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.” Vi vet således att anledningen till att majoriteten går fram med denna typ av förslag i grunden är ideologisk.

Enligt majoritetens förslag angående Herbariet 2 ska idrottsnämnden hyra in sig i det privata bolagets lokaler i 20 år. Ett sådant långvarigt hyreskontrakt av tillgångar kan klassas som finansiell leasing, vilket i så fall jämföras med investeringar finansierade med lån enligt rådet för kommunal redovisning (RKR). I andra liknande projekt som nu drivs av majoriteten har räntan indexreglerats i hyran, vilket skulle kunna innebära att staden både riskerar att få ökad skuldbörda och högre hyreskostnader på sikt. Risken är därför närmast obefintlig för den privata investeraren. Ändå finns det praktiskt tagit ingen fördel för staden med upplägget.

Samtidigt som det i längden innebär högre kostnader förlorar också staden rådgivningen över lokalerna. Kontrollen är helt i händerna på det privata bolaget. Det går inte ens att garantera att idrottsverksamheten får fortsätta när hyreskontraktet löper ut. De som får stå för notan för dessa ideologiska privatiseringsprojekt riskerar alltså vara barn och unga som nyttjar idrottsanläggningar i Stockholm och den mångfald av föreningar som hyr in sig i dem. Nu och i framtiden.

Det kommer heller inte att utan hyresvärdens godkännande vara möjligt att nyttja lokalen för andra angelägna samhällsyften som exempelvis evakueringslokaler vid akuta tillbud eller arbetsmarknadsmässor för närliggande skolor. Kontrollen har lämnats över till det privata.

Allt detta vet majoriteten. Det är också därför så mycket av innehållet i det föreslagna hyresavtalet sekretessbelagts. Det offentliga förtjänar dock en större insyn när projekt som dessa ska beslutas om. Beslutet om denna OPS-lösning ska inte fattas utan en offentlig utförlig och tydlig jämförelse av de kostnader och de rådighetsaspekter som de två olika vägvalen innebär. Någon sådan finns inte idag varför ärendet bör återremitteras till kommunstyrelsen för ytterligare beredning.

Ursprungligen fanns även planer på att bygga 375 bostäder (varav cirka 225 hyresrätter) där nu idrottslokalerna planeras att uppföras. Det bör utredas om det är möjligt att kombinera lokalbyggandet med byggandet av bostäder på fastigheten. I ett scenario där staden bygger lokalerna skulle bostäder dessutom kunna utgöra en finansieringskälla för projektet. Även detta bör analyseras av kommunstyrelsen innan beslut fattas i frågan.

Vi är i grunden motståndare till projekt som ökar kostnaden för skattebetalarna och som dessutom försämrar kvaliteten i verksamheterna. Detta förslag är ett exempel på det.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2 enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. Idrottsnämnden uppdras att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Karin Ernlund

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren, och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed (V) med hänvisning till So-

cialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Under 2021 beslutade idrottsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB (Nystad) för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsnämnden och Nystad arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya idrottshallarna. Avtalsförslagen möjliggör uppförande av tre stycken nya fullstora idrottshallar inom Herbariet 2. Hyresavtalet för de nya hallarna föreslås löpa på 20 år med preliminär tillträdesdag 1 augusti 2024.

Projektgenomförandebilagan reglerar parternas mellanhavanden under projektets genomförande fram till det att idrottshallarna har färdigställts och tillträtts av staden. Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallarna.

Avsikten är att marken för de nya idrottshallarna ska upplåtas till Nystad med tomträtt. Beslut om överenskommelse om exploatering och att upplåta fastigheten med tomträtt fattas av exploateringsnämnden.

Idrottsnämnden och Nystad har förhandlat om en fast bashyra för lokalen. Verksamhetsanpassningar så som fast idrottsutrustning och passagesystem kommer att finansieras genom tilläggshyra under avtalsperioden alternativt genom direkt finansiering inom idrottsnämndens investeringsbudget 2024. Utöver hyran kommer kostnader för el, värme med mera att tillkomma. Nystad ska tillse att idrottshallarna så snart det praktiskt är möjligt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

Hyresavtalet med tillhörande bilagor kommer för sin giltighet vara villkorat att:

- kommunfullmäktige godkänner hyresavtalet och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av entreprenaden genom beslut som senare vinner laga kraft
- erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden beviljas och vinner laga kraft

- fastighetsbildning av ny registerfastighet inom del av Stockholm Herbariet 2 beslutas och vinner laga kraft
- beslut om överenskommelse om exploatering avseende registerfastigheten vinner laga kraft
- bindande tomträttsavtal avseende fastigheten ingås mellan Stockholms kommun och Nystad.

Kommunfullmäktige beslutade den 30 maj 2022 att återremittera ärendet med stöd av kommunallagens regler om minoritetsåterremiss.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 mars 2022 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2, bilaga
2. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar som ska hyras enligt bilaga 1.
4. Idrottsnämnden beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, att uppdra åt förvaltningschefen att besluta om upphandlingsdokument, tilldelning av kontrakt, avbrytande av upphandling samt tecknande av upphandlingskontrakt.

Reservation anfördes av Hassan Jama m.fl. (V) och Mirja Räihä m.fl. (S), *bilaga 1*.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Hägersten-Älvsjö och idrottsbehovet

Antal invånare i det nybildade stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö är från 2020 cirka 125 000 och prognosen för 2025 säger ca 136 000. Inom stadsdelen Liljeholmen finns bland annat idrottsanläggningarna Brännkyrkahallen och Liljeholmshallarna. En projektering pågår för Brännkyrkahallen avseende upprustning och ombyggnad för att möta dagens behov. Beträffande Liljeholmshallarna har staden genom idrottsförvaltningen ett hyresavtal med privata fastighetsägaren som löper fram

till 31 mars 2024 och saknar möjlighet till förlängning. Därefter är det oklart vad som händer med hallarna eftersom det bland annat finns förslag om att uppföra bostäder där hallarna är belägna idag. De nya idrottshallarna inom Herbariet 2 möjliggör för staden att avveckla inhyrningen i Liljeholmshallarna.

Liljeholmshallarna består av tre stora hallar (36x18, det vill säga ej fullstora idrottshallar), tre motionsrum, ett pingiscenter (som nyttjas av Stockholms bordtennisförbund, Stockholms pingiscenter), ett brottningscenter, två boulebanor och ett konferensrum.

Noterbart är att ingen av hallarna i befintliga Brännkyrkahallen och Liljeholmshallarna har fullstora mått. Även efter en eventuell ombyggnation av den befintliga Brännkyrkahallen så uppnås inte fullstora mått. Det finns därmed ett stort behov av att i området både uppföra hallar med fullstora mått och att höjd tas för en eventuell avetablering av Liljeholmshallarna.

Skolans behov

Kommunala grundskolans behov av idrottsfunktioner i området är i dagsläget uppfyllt och i princip självförsörjande. På grund av utökad timplan i idrott och hälsa för åk 6-9 har behovet av idrottstimmar ökat vilket innebär ett ökat behov av timbokningar i hallar kan förekomma. Vad gäller gymnasieskolor i området idag finns ett större behov av idrottslokaler. Midsommarkransens gymnasium (kapacitet för ca 1000 elever) med nationell idrottsinriktning nyttjar idag Brännkyrkahallen och flertalet inhyrda hallar i staden. Idag erbjuder idrottsutbildningen basket, fotboll, innebandy, bandy och handboll. Nya hallar intill Midsommarkransens gymnasium öppnar upp för fler möjligheter för idrottsutbildningen. Den nya privata grundskolan som planeras med 900 elever kommer inte att innehålla några idrottslokaler.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet innebär att tre nya fullstora idrottshallar tillförs inom ett geografiskt område där behoven av tillkommande idrottsytor redan idag är stora och förväntas bli ännu större i samband med omkringliggande stadsutveckling. Enligt kommunfullmäktiges budget 2022 ska staden öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter, där så är långsiktigt lönsamt för staden eller där det är strategiskt viktigt för verksamheternas förutsättningar.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare liksom idrottsnämnden, att det är låg sannolikhet att idrottsnämnden skulle uppfört hallarna inom den egna organisationen, var-

för samarbetet med den privata aktören i detta projekt är en förutsättning för att öka utbudet av idrottsanläggningar. Den privata aktören planerar också att uppföra en skola som ska vara hyresgäst att fortsatt kunna bedriva verksamhet i närområdet då det tillfälliga bygglov för nuvarande skolverksamhet inom kort går ut.

Stadsledningskontoret konstaterar att det i återremissen hänvisas till Kommuninvests rapport "Äga eller hyra" och att det i samband med detta lyfts fram att det alltid är bättre för en kommun att investera i och äga sina egna verksamhetslokaler. Stadsledningskontoret konstaterar att detta är en förenklad slutsats av en rapport som själv, liksom staden, pekar på frågans komplexitet och att ett antal faktorer måste vägas in. Det ska också konstateras att rapporten kommer från en aktör som har i uppgift att låna ut pengar till kommuner och regioner. Rapportens slutsats bygger på inte alltid för Stockholm rimliga antaganden. Staden har lång erfarenhet av egna investeringar i verksamhetslokaler som blivit väsentligt dyrare än planerat och med upprepade reviderade genomförandebeslut som följd. I en intern relation ställs inte samma krav som i ett externt avtalsförhållande när det gäller förberedelser, tydliga förutsättningar, klara besked och konsekvenser vid avvikelser. Det finns därför anledning att anta att den totala projektkostnaden blir lägre vid en mer formaliserad process med en extern aktör.

Att genomföra de investeringsbehov staden står inför ställer stora krav på organisatoriska resurser att leda och genomföra ett stort antal samtida projekt i en omfattande investeringsportfölj. Stadsledningskontoret konstaterar att detta har varit en trång sektor för staden. Att involvera fler privata aktörer ökar därför stadens förmåga att tillgodose den stora volym lokaler som efterfrågas i en växande stad. Därutöver har staden möjlighet att genom att konkurrensutsätta egna processer i skarpa projekt skapa mer värde för stadens hela investeringsvolym i verksamhetslokaler, inte bara i det enskilda projektet.

Stockholms stads investeringsplaner för kommunkoncernen uppgår till historiskt höga nivåer. Hur investeringarna finansieras får effekt på stadens ekonomi då utfallet för finansiella mål påverkas, liksom stadens bedömda kreditvärdighet och därmed det ekonomiska utrymmet att tillgodose verksamhetens kommande behov. Det bedöms därför underlätta goda upplåningsvillkor om staden i ett antal projekt väljer att hyra in lokaler istället för att själv investera. Det är också av stor vikt att staden då så krävs, på grund av brist på egen mark eller organisatoriska förutsättningar, vid varje tillfälle har den nödvändiga kompetens som behövs för att samverka med externa aktörer samtidigt som det är av vikt att staden uppfattas som en långsiktigt stabil aktör, vilket i sig ger ett gynnsamt läge i en förhandling. Nödvändig kompetens behöver byggas upp över tid för att fullt ut kunna fungera som en långsiktig strategi. Att genomföra ett antal projekt för samhällsfastigheter med privata aktörer bidrar till denna långsiktiga utveckling.

Därmed kan genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden som vill investera i bostäder och samhällsfastigheter viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning, projektframtagande, kostnadseffektivisering, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan att driva egna kostnadseffektiva projekt.

Vad gäller hyresavtalet som idrottsnämnden föreslår ingå med Nystad kan stadsledningskontoret inte utläsa slutsatsen att den föreslagna hyresnivån totalt sett skulle vara dyrare i jämförelse med om fastighetsnämnden uppfört byggnaden. Av idrottsnämndens ärende framgår dock att det är en annan hyreskonstruktion som föreslås, varför det är svårt med en direkt jämförelse. En bedömning har dock gjorts av nämnden som bedömt upplägget som rimligt. Stadsledningskontoret som arbetat nära idrottsförvaltningen i denna fråga instämmer i bedömningen.

Stadsledningskontoret delar inte återremissens slutsats att det är ett riskfritt upplägg för den externa aktören. Idrottsförvaltningen har gjort en nogsam analys över avtalets upplägg utifrån riskfördelning. En viktig aspekt är att staden slipper en stor del av fastighetsrisken under avtalsperioden. I sammanhanget ska också nämnas att den tilltänkta fastighetsägaren kommer göra kringinvesteringar som ökar värdet för fastighetsägaren, det vill säga staden. Detta handlar om kringinvesteringar i bland annat utemiljö och trygghetsskapande åtgärder. I ett metodskapande arbete framåt är insikter och lärdomar från den privata marknaden viktiga att tillvarata och utveckla som framtida bedömningsgrunder i valet mellan att äga eller hyra.

Vad gäller frågan om finansiell leasing har idrottsnämnden gjort en sådan bedömning med stöd av stadsledningskontoret. Det har inte bedömts som finansiell leasing enligt det avtalsupplägg som behandlas i ärendet.

Stadsledningskontoret konstaterar att det bostadsbyggande som nämns i återremissen har saknat förutsättningar för genomförande, varför exploateringsnämnden inte förnyat de markanvisningar som tidigare varit gällande. Stadsledningskontorets bedömning är att platsen är lämplig för anläggningar som stärker idrottsutbudet inom stadsdelen.

Stadsledningskontoret föreslår att återremissen anses besvarad med vad som framgår av stadsledningskontorets utlåtande, att hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2 enligt bilaga 1 godkänns samt att idrottsnämnden ges i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 1.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2022 ska Staden öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter,

där så är långsiktigt lönsamt för staden eller där det är strategiskt viktigt för verksamheternas förutsättningar.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet innebär att tre nya fullstora idrotts- hallar tillförs inom ett geografiskt område där behoven av tillkommande idrottsytor redan idag är stora och förväntas bli ännu större i samband med omkringliggande stads- utveckling. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att det är låg sannolikhet att id- rottsnämnden skulle uppfört hallarna inom den egna organisationen, varför samarbetet med den privata aktören i detta projekt är en förutsättning för att öka utbudet av id- rottsanläggningar.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att ett övergripande mål i arbetet att in- volvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom idrottsanlägg- ningar är att öka möjligheten att tillgodose den volym som kommer behövas i den snabbt växande staden. Att hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvoly- mer i det fall kapitalkostnader och räntor ökar eller för att resurser saknas i den egna organisationen är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Stadsledningskontoret föreslår att hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2 enligt bilaga 1 godkänns samt att idrottsnämnden ges i uppdrag att genom- föra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 1.

Reservationer m.m.

Idrottsnämnden

Reservation anfördes av Hassan Jama m.fl. (V) och Mirja Räihä m.fl. (S) enligt följande.

1. Att avslå förslaget till hyresavtal med privat fastighetsägare.
2. Att i stället låta fastighetskontoret fullfölja sitt arbete med att bygga om och rusta upp Brännkyrkahallen och planera för byggandet av nya hallar i Herbariet 2.
3. Att uppdra till stadens förvaltningar att återkomma med förslag som inrymmer antingen idrottslokaler eller idrottslokaler kombinerat med bostäder på den obebyggda delen av fastigheten samt att därutöver anföra följande:

I den blågröna budgeten kan vi läsa att staden ska se till att privata företag köper och investerar i så kallade samhällsfastigheter, alltså skolbyggnader, förskolebyggnader, idrottshallar, äldreboenden etc. Syftet med privatiseringen av samhällsfastigheter är, enligt den moderatledda majoriteten, att minska stadens låneskuld. Något som vi nu ser inte har lyckats då låneskulden har ökat kraftigt under denna mandatperiod. Under flera år har ökningen dessutom varit större än under förra mandatperioden. På sikt är inhyrning i privata fastigheter betydligt dyrare för skattebetalarna jämfört med när staden självt äger. Det är kort sagt slöseri med stockholmarnas pengar att gå till väga på det vis som majoriteten vill.

Idrottsförvaltningen skriver själva att skillnaden i hyreskostnad jämfört med om staden självt byggt och ägt hallarna kommer att öka över tid. Hur mycket dyrare det kommer att bli är dock dolt för skattebetalarna eftersom denna del i ärendet är sekretessbelagd. Även i förvaltningens underlag för budget 2023 skriver man:

”Nämndens kostnad för hyror beräknas öka med relativt stora belopp under budgetperioden. Därutöver tillkommer även ökade hyreskostnader under budgetperioden för anläggningar som hyrs av andra hyresvärdar än fastighetsnämnden.” Det ekonomiska argumentet för att använda den typ av OPS-lösningar som detta projekt är ett exempel på håller alltså inte. Fördelarna med att bygga och äga i egen regi överväger. Anledningen till att majoriteten går fram med denna typ av förslag är således helt ideologisk. De som får stå för notan för dessa ideologiska privatiseringsprojekt är alla barn och unga som nyttjar idrottsanläggningar i Stockholm och den mångfald av föreningar som hyr in sig i dem. De ökande lokalkostnaderna kommer, som förvaltningen skriver, inte att vara försumbara.

Enligt majoritetens förslag angående Herbariet 2 ska idrottsnämnden hyra in sig i det privata bolagets lokaler i 20 år. Risken är därför närmast obefintlig för den privata investeraren. Ändå finns det praktiskt tagit ingen fördel för staden med upplägget.

Samtidigt som det i längden innebär högre kostnader förlorar också staden rådigheten över lokalerna. Kontrollen är helt i händerna på det privata bolaget. Det går inte ens att garantera att idrottsverksamheten får fortsätta när hyreskontraktet löper ut. Det kommer heller inte att utan hyresvärdens godkännande vara möjligt att nyttja lokalen för till exempel arbetsmarknadsmässor för närliggande skolor. All kontroll har lämnats över till det privata. Allt detta vet majoriteten. Det är också därför så mycket av innehållet i det föreslagna hyresavtalet sekretessbelagts. Det offentliga förtjänar dock en större insyn när projekt som dessa ska beslutas om.

Ursprungligen fanns även planer på att bygga 375 bostäder (varav cirka 225 hyresrätter) där nu idrottslokalerna planeras att uppföras. Det bör utredas grundligt om det är möjligt att kombinera lokalbyggandet med byggandet av bostäder på fastigheten. I ett scenario där staden bygger lokalerna skulle bostäder dessutom kunna utgöra en finansieringskälla för projektet. Socialdemokraterna kräver ett stopp för privatiseringen och utförsäljningen av Stockholm.

Vi säger därför nej till försäljningen av Brännkyrkahallen och OPS-lösningen relaterande till Herbariet 2. Vi anser att staden självt bör renovera och utveckla fastigheter för viktiga verksamheter i staden.